

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2024/DS-PT

Ngày: 18/01/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trường Thọ

Bà Trần Thị Ngọc Dung

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Ngọc Quý - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:* Ông Đỗ Văn Minh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 149/2023/TLPT-DS ngày 11
tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của
Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2023/QĐ-PT ngày 25
tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T:

- Luật sư Nguyễn Thị T1 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Luật sư Thạch Huỳnh N – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Văn C: Chị Nguyễn Thị Xuân T2, sinh năm 1977; địa chỉ: 3 đường N, khóm B, phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Văn C: Luật sư Dương Văn H – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng V: Chị Nguyễn Thị Xuân T2, sinh năm 1977; địa chỉ: 3 đường N, khóm B, phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2023) (có mặt).

3.2. Anh Trịnh Văn T3, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.3. Anh Trịnh Văn T4, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3.4. Chị Trịnh Thị Tuyết A, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Văn T5, Trịnh Văn T4, Trịnh Thị Tuyết A: Chị Nguyễn Thị Xuân T2, sinh năm 1977; địa chỉ: 3 đường N, khóm B, phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020) (có mặt).

3.5. Anh Huỳnh Thành K, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thành K: Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1964; địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2020) (có mặt).

3.6. Chị Phạm Thị T6, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3.7. Chị Huỳnh Thị Hồng H1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm A, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.8. Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: khóm C, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.9. Bà Huỳnh Thị K2, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.10. Ông Huỳnh Hoàng H2, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.11. Bà Huỳnh Thị Kiều P, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hoàng H2, Huỳnh Thị Kiều P, Huỳnh Thị K2: Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1964; địa chỉ: khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2020) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T, đại diện theo ủy quyền là anh Lê Tấn P1 trình bày: Nguyên vào năm 1987 cha, mẹ bà T là ông Huỳnh Thành L (chết năm 1993) và bà Đỗ Thị K3 (chết năm 1998) có thỏa thuận cầm cố diện tích đất 2.000m², loại đất trồng lúa thuộc một phần thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 9.140m², tọa lạc khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông Trịnh Văn C với giá 10 chỉ vàng 24K. Việc cầm cố có lập thành văn bản viết tay và ông C cất giữ.

Theo thỏa thuận, khi nào phía ông L, bà K3 có 10 chỉ vàng 24K chuộc lại đất thì phía ông C phải trả lại quyền sử dụng đất đã cầm cố, việc cầm cố các thành viên hộ gia đình đều biết, năm 1993 ông L chết; đến năm 1998 bà K3 chết, năm 2004 bà T làm thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật và được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 248, tờ bản đồ số 02, diện tích 9.140m², mục đích sử dụng đất trồng lúa, tọa lạc ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long) do hộ bà Huỳnh Thị Thu T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị Thu T có liên hệ đòi chuộc lại đất rất nhiều lần nhưng phía ông C không đồng ý. Nay bà Huỳnh Thị Thu T, yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị K3, ông Huỳnh Thành L và hộ ông Trịnh Văn C, yêu cầu hộ ông Trịnh Văn C trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc 2.087,4m², trồng lúa thuộc tách thửa 248-1 (thửa mới 322) thuộc một phần thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 9.140m², tọa lạc khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Bà T đồng ý thực hiện nghĩa vụ thay ông L, bà K3 trả lại ông C 10 chỉ vàng 24K.

Thông nhất kết quả đo đạc ngày 07/5/2021 của cơ quan chuyên môn cung cấp, giá đất làm căn cứ xét xử thống nhất 184.000 đồng/m².

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trịnh Văn C là chị Nguyễn Thị Xuân T2 trình bày: Bị đơn ông Trịnh Văn C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T thông qua người đại diện là anh Lê Tấn P1 trình bày. Ông Trịnh Văn C xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng cầm cố. Năm 1987, ông Trịnh Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng V

có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng với ông Huỳnh Thành L và bà Đỗ Thị K3 đối với diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án này, đến năm 1995 ông C có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng thời điểm này ông L chết nên chỉ có bà K3 ký tên vào hợp đồng cùng có sự chứng kiến của các con, ông C đã cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/1995 có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Trịnh Văn C và bà Đỗ Thị K3 diện tích đất 2.000m², đất trồng lúa thuộc một phần thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 9.140m², tọa lạc khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long với giá 10 chỉ vàng 24K, phía ông C đã trả đủ vàng và phía bà K3 đã giao đất từ năm 1995 đến nay ông Trịnh Văn C quản lý sử dụng đất này và trồng lúa.

Bị đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án buộc người được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị K3, ông Huỳnh Thành L là bà Huỳnh Thị Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/1995 lập tại Ủy ban nhân dân xã C và công nhận diện tích đất theo hợp đồng là 2.000m² (theo đo đạc thực tế là 2.087,4m²) đất trồng lúa thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 9.140m², tọa lạc khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho ông Trịnh Văn C tiếp tục quản lý, sử dụng.

Thông nhất kết quả đo đạc ngày 07/5/2021 của cơ quan chuyên môn cung cấp, giá đất làm căn cứ xét xử thống nhất 184.000 đồng/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày, Đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Thành K là anh Lê Tấn P1 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020) trình bày: Anh K thống nhất yêu cầu và lời trình bày của bà Huỳnh Thị Thu T, trong vụ án này anh K không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có yêu cầu gì.

Đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị Hồng H1 là anh Lê Tấn P1 yêu cầu (Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020) trình bày: Chị H1 thống nhất và lời trình bày của bà Huỳnh Thị Thu T, trong vụ án này chị H1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có yêu cầu gì.

Bà Huỳnh Thị K2, ông Huỳnh Hoàng H2, bà Huỳnh Thị Kiều P ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Thu T trình bày: Bà K2, ông H2, bà P thống nhất yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của bà T.

Đại diện theo ủy quyền của anh Trịnh Văn T3 là chị Nguyễn Thị Xuân T2 (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020) bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày: Anh T3 thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C, trong vụ án này anh T3 không có yêu cầu cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của anh Trịnh Văn T4 là chị Nguyễn Thị Xuân T2 (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020) trình bày: Anh T4 thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C, trong vụ án này anh T4 không có yêu cầu cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của chị Trịnh Thị Tuyết A là chị Nguyễn Thị Xuân T2 (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020) trình bày: Chị Tuyết A thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn C, trong vụ án này chị Tuyết A không có yêu cầu cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Thống nhất kết quả đo đạc ngày 07/5/2021 của cơ quan chuyên môn cung cấp.

Đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị T6 là anh Lê Tấn P1 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020) trình bày: Chị T6 thống nhất yêu cầu và lời trình bày của bà Huỳnh Thị Thu T, trong vụ án này chị T6 không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

Căn cứ vào các Điều 157, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131, các Điều 705 đến 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30,31 của Luật đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/ 12/ 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/11/1995 giữa ông Huỳnh Thành L, bà Đỗ Thị K3 và ông Trịnh Văn C và buộc ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thị Hồng V, chị Trịnh Thị Tuyết A, anh Trịnh Văn T4, anh Trịnh Văn T3 trả lại diện tích đất 2087,4m² thuộc tách thửa 248-1 (thửa mới 322-1), tờ bản đồ số 02 (mới tờ bản đồ số 36) mục đích sử dụng đất trồng lúa loại đất trồng lúa gồm các mốc 1,2,3,4,5,1 (có trích đo kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trịnh Văn C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/11/1995 là có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông Trịnh Văn C bà Nguyễn Thị Hồng V, chị Trịnh Thị Tuyết A, anh Trịnh Văn T4, anh Trịnh Văn T3 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 2087,4m² thuộc tách thửa 248-1 (thửa mới 322-1), tờ bản đồ số 02 (mới tờ bản đồ số 36) mục đích sử dụng đất trồng lúa loại đất trồng lúa gồm các mốc 1,2,3,4,5,1 (có trích đo kèm theo).

Buộc Ông Trịnh Văn C bà Nguyễn Thị Hồng V trả bà Huỳnh Thị Thu T giá trị đất chênh lệch là 16.081.600 đồng (mười sáu triệu không trăm tám mươi một ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng khác: Chi phí khảo sát, xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc nộp 2.605.500 đồng (Hai triệu sáu trăm lẻ năm ngàn năm trăm đồng), do bị đơn Trịnh Văn C đã nộp xong nên buộc bà Huỳnh Thị Thu T trả lại ông Trịnh Văn C 2.605.500 đồng (Hai triệu sáu trăm lẻ năm ngàn năm trăm đồng).

4. Về án phí: Buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị bác yêu cầu khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ngày 06/10/2020 theo lai thu số 0003112 nên và T không phải nộp thêm và nộp 300.000 đồng tiền án phí đòi lại quyền sử dụng đất bị bác khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo lai thu số 0006997, ngày 11/3/2022 nên bà T không phải nộp thêm; Hoàn trả nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T 9.200.000 đồng (Chín triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ngày 06/10/2020 theo lai thu số 0003113 mà bà T đã nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thị Hồng V nộp 804.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ngày 04/11/2020 theo lai thu số 0006549 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ngày 10/3/2022 theo lai thu số 0006996 đã nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long, nên ông C, bà V phải nộp thêm 204.000 đồng (hai trăm lẻ bốn ngàn đồng).

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, nguyên đơn bà Trịnh Thị Thu T7 có đơn kháng cáo với nội dung:

- Hủy bản án sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.
- Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thu T.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà T sửa án sơ thẩm, buộc ông C, bà V trả lại 2087,4m².

Bị đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn và thống nhất với nội dung bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: phân tích nội dung, chứng cứ và đề nghị:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.
- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T còn trong hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp theo nguyên đơn trình bày diện tích 2000m² thửa 248 (diện tích thực đo 2087,4m²) thuộc tách thửa 248-1 (thửa mới 322-1) tờ bản đồ số 2 (mới tờ bản đồ số 36) mục đích sử dụng đất trồng lúa nước tọa lạc tại khóm E, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long vào năm 1987 cha bà là Huỳnh Thành L (chết năm 1993) và mẹ là Đỗ Thị K3 (chết năm 1998) có thỏa thuận cầm cố cho ông Trịnh Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng V với giá 10 chỉ vàng 24K, sau khi cha

mẹ bà chết bà làm thủ tục thừa kế vào năm 2004 thì phần đất trên do hộ bà Huỳnh Thị Thu T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà nhiều lần đến gặp ông C, bà V đề chuộc lại đất nhưng bà V, ông C không đồng ý, phía bị đơn ông C, bà V cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên vào năm 1987 ông C, bà V chuyển nhượng của ông L, bà K3 bằng lời nói, giá chuyển nhượng $2000m^2 = 10$ chỉ vàng 24K, đến năm 1995 bà K3 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lúc này ông L chết) vào ngày 13/11/1995 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã thể hiện lời trình bày của các đương sự phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc tách thửa 248-1 theo Công văn số 308/PTN&MT ngày 27/5/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M xác định theo Chương trình đất thửa 248, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất trồng lúa tọa lạc tại ấp N, xã C (nay là khóm E, thị trấn C, huyện M) do hộ bà Huỳnh Thị Thu T đứng tên đo đạc cấp Vlap thửa 322, tờ bản đồ số 36, diện tích $1943,8m^2$ do Trịnh Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng V đứng tên thể hiện Công văn số 2325/TTCNTTTTN&MT ngày 16/11/2020 và Công văn số 2091/TTCNTTTTN&MT ngày 07/11/2014 của Trung tâm Công nghệ Thông tin , Tài nguyên và Môi trường tỉnh V thì nguồn gốc đất thửa 248 là của ông Huỳnh Thành L, ông L chết bà T kê khai theo thủ tục thừa kế, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 248, hiện nay ông Trịnh Văn C quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và ông K1 trình bày phần đất tranh chấp hiện nay bị đơn quản lý, do trước đây vào năm 1987 cha bà T cầm cố cho ông C, việc ông C sử dụng đất các con ông L, bà K3 đề biết sự việc, ông C không thừa nhận, ngoài lời trình bày của nguyên đơn không có chứng cứ nào chứng minh phần đất trên ông L cố đất cho ông C, bị đơn cho rằng việc sử dụng phần đất tranh chấp thửa 248-1 là do bị đơn chuyển nhượng của ông L là có cơ sở được thể hiện qua quá trình sử dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/1995 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C, biên lại thu thuế trước bạ, tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ, giá trị chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24K ông C đã đưa đủ cho bà K3, ông L và theo cơ quan chuyên môn phần đất tranh chấp hiện nay ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thị Hồng V đã kê khai đăng ký theo dự án V.

Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng do ông L đứng tên, bà K3 ký tên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng mặc dù có nhầm lẫn về chủ thể tuy nhiên bà K3 thời điểm ký là vợ của ông L, bị đơn trình bày lúc ký tên ông L chết nên vợ của ông L ký tên đại diện ký thay, sau đó ông C nộp tại cơ quan có thẩm quyền, do quyền sử dụng đất này đang thế chấp ở ngân hàng nên ông C, bà V kê khai theo chương trình V1 nhưng do tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất có vi phạm về hình thức nhưng ông C đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng gần 30 năm là phù hợp theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, đồng thời qua xem xét các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của đương sự như phân tích trên, quá trình sử dụng đất của ông C, bà V, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là phù hợp pháp luật nên án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà Đỗ Thị K3, theo kết luận giám định số 7242/KL-KTHS ngày 26/12/2023 của V2 thuộc Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Đỗ Thị K3 “Bên A ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Đỗ Thị K3 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M4 là phải hay không phải do cùng một người ký ra.

Như nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, y án sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm 1.016.000 đồng (Một triệu không trăm mười sáu ngàn đồng) nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp xong.

Án phí phúc thẩm: bà T nộp theo quy định của pháp luật, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007730 ngày 04/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long sẽ được khấu trừ vào án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2018.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T, y án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 157, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131, các Điều 705 đến 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30,31 của Luật đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/ 12/ 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu T yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thành L, bà Đỗ Thị K3 và ông Trịnh Văn C và buộc ông Trịnh Văn C, bà Nguyễn Thị Hồng V, chị Trịnh Thị Tuyết A, anh Trịnh Văn T4, anh Trịnh Văn T3 trả lại diện tích đất 2087,4m² thuộc tách thửa 248-1 (thửa mới 322-1), tờ bản đồ số 02 (mới tờ bản đồ số 36) mục đích sử dụng đất trồng lúa loại đất trồng lúa gồm các mốc 1,2,3,4,5,1 (có trích đo kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trịnh Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/11/1995 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông Trịnh Văn C bà Nguyễn Thị Hồng V, chị Trịnh Thị Tuyết A, anh Trịnh Văn T4, anh Trịnh Văn T3 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 2087,4m² thuộc tách thửa 248-1 (thửa mới 322-1), tờ bản đồ số 02 (mới tờ bản đồ số 36) mục đích sử dụng đất trồng lúa loại đất trồng lúa gồm các mốc 1,2,3,4,5,1 (có trích đo kèm theo).

Buộc Ông Trịnh Văn C bà Nguyễn Thị Hồng V trả bà Huỳnh Thị Thu T giá trị đất chênh lệch là 16.081.600 đồng (mười sáu triệu không trăm tám mươi một ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm 1.016.000 đồng (Một triệu không trăm mười sáu ngàn đồng) nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp xong.

3. Án phí phúc thẩm: Buộc bà T nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007730 ngày 04/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long sẽ được khấu trừ vào án phí dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải chịu thi hành án dân sự

có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- Chánh án 01;
- TAND huyện M 01;
- THADS huyện M 01;
- Các DS 13;
- HCTP 01;
- Phòng KTNV&THA 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 03.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đăng